

उत्तर प्रदेश शासन
औद्योगिक विकास अनुभाग-4
संख्या-1705/77-4-24/78 अपील/22
लखनऊ: दिनांक- 15 मार्च, 2024

मै0 ला बिल्डटेक प्रा0 लि0

... पुनरीक्षणकर्ता

बनाम

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण, ग्रेटर नोएडा

... विपक्षीगण

यह पुनरीक्षण याचिका मै0 ला बिल्डटेक प्रा0 लि0 द्वारा ग्रेटर नोएडा में आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-05, सेक्टर-12 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा जारी किये गये डिमाण्ड नोटिस दिनांक 28.01.2021 एवं दिनांक 31.03.2021 के विरुद्ध दिनांक 03.11.2022 को उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट, 1973 की धारा 41(3) सपठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 की धारा 12 के अंतर्गत दाखिल की गई है। प्रकरण में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 30.08.2023, दिनांक 04.09.2023 एवं दिनांक 15.12.2023 के द्वारा आख्या उपलब्ध कराई गई है। प्रस्तुत पुनरीक्षण याचिका के सम्बन्ध में दिनांक 01.09.2023 एवं दिनांक 21.02.2024 को सुनवाई बैठक आयोजित की गई, जिसमें आभासी रूप से प्राधिकरण की ओर से श्री सौम्य श्रीवास्तव, विशेष कार्याधिकारी एवं सुश्री आराधना, प्रबन्धक द्वारा तथा याची संस्था की ओर से श्री अक्षय मोहिले, अधिवक्ता द्वारा भौतिक रूप से प्रतिभाग किया गया।

2. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा अपनी पुनरीक्षण याचिका में यह कहा गया है कि संस्था को प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन दिनांक 15.07.2014 को कुल क्षेत्रफल 26000 वर्ग मीटर का कुल प्रीमियम रू0 70.2 करोड़ पर किया गया था, जिसके 20 प्रतिशत का भुगतान 90 दिन के भीतर तथा प्रीमियम की अवशेष धनराशि 80 प्रतिशत का भुगतान 16 अर्द्धवार्षिक किश्तों में किया जाना था।

3. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इस भूखण्ड के सम्बन्ध में लीज डीड दिनांक 06.02.2015 को निष्पादित की गई थी तथा paper possession भी दिनांक 09.12.2015 को दे दिया गया था। इस भूखण्ड के सम्बन्ध में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा कुल रू0 14.04 करोड़ का भुगतान प्रीमियम के सापेक्ष तथा रू0 70 लाख का भुगतान लीज रेंट के सापेक्ष किया जा चुका है।

4. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि भूखण्ड पर निर्माण प्रारम्भ करने पर यह ज्ञात हुआ कि इस भूखण्ड के मध्य एक सड़क गुजर रही है जिसका उपयोग ग्रामवासियों द्वारा निरन्तर किया जा रहा है। ग्रामवासियों द्वारा पुनरीक्षणकर्ता संस्था को यह बताया गया कि ग्रामवासियों के कई विवाद प्राधिकरण से चल रहे हैं एवं इनके निस्तारण के उपरान्त ही प्रश्नगत भूखण्ड पर पुनरीक्षणकर्ता को निर्माण कार्य करने दिए जाएंगे। ग्रामवासियों द्वारा तत्समय इस भूखण्ड पर boundary wall/fencing का कार्य भी नहीं करने दिया गया था।
5. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इस समस्या के निराकरण के लिए संस्था द्वारा प्राधिकरण को पत्र दिनांक 21.11.2014, दिनांक 03.04.2015, दिनांक 05.06.2015, दिनांक 01.08.2016 एवं दिनांक 07.03.2017 प्रेषित किये गये, किन्तु प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड का शान्तिपूर्ण कब्जा संस्था को नहीं दिया जा सका है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा इस भूखण्ड की बाउण्ड्री बनाने का प्रयास भी किया गया, किन्तु उसे ऐसा करने से रोक दिया गया। पुनरीक्षणकर्ता द्वारा इन पत्रों के माध्यम से यह स्पष्ट किया गया कि भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त न हो पाने के कारण प्रीमियम की किशतों का भुगतान संभव नहीं हो पा रहा है।
6. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा निरस्तीकरण पूर्व अंतिम नोटिस दिनांक 11.01.2016 जारी किया गया जिसमें यह कहा गया कि कुल डिफाल्ट धनराशि रू0 14,56,16,500/- का भुगतान 15 दिन में किया जाए, अन्यथा भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया जाएगा। इस पत्र का प्रतिउत्तर संस्था द्वारा दिनांक 27.01.2016 को प्राधिकरण को दे दिया गया, जिसमें यह अनुरोध किया गया कि उसके देयकों का पुर्ननिर्धारण कर दिया जाए। संस्था के इस पत्र के क्रम में प्राधिकरण द्वारा पुनः एक पत्र दिनांक 03.02.2016 इस आशय का प्रेषित किया गया कि कुल डिफाल्ट धनराशि के 25 प्रतिशत रू0 3,70,59,750/- एवं लीजरेन्ट रू0 70,10,000/- का भुगतान यदि 15 दिन में कर दिया जाता है, तो संस्था के डिफाल्ट का पुर्ननिर्धारण सम्भव होगा।
7. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण के उपरोक्त पत्र के क्रम में संस्था द्वारा एक पत्र दिनांक 07.03.2016 प्रेषित किया गया, जिसमें संस्था द्वारा पुनः इस बात पर बल दिया गया कि संस्था को भूखण्ड का शांति पूर्ण कब्जा अभी तक नहीं मिल पाया है जिस कारण संस्था द्वारा प्रीमियम की देय किशतों का भुगतान संभव नहीं हो पाया है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह मांग की गई कि आवंटन के दिनांक से कब्जा प्राप्त होने के

दिनांक तक के शून्यकाल का लाभ प्रदान किया जाए किन्तु प्राधिकरण द्वारा इस याचना पर कोई ध्यान न देते हुए पुनः दिनांक 08.07.2016 को निरस्तीकरण पूर्व नोटिस इस आशय का जारी कर दिया गया कि संस्था द्वारा कुल रू0 22,32,04,100/- का भुगतान 15 दिन के अंदर किया जाए। इस नोटिस का प्रतिउत्तर संस्था द्वारा दिनांक 01.08.2016 दिया गया एवं देयकों को पुर्ननिर्धारित करने की याचना की गई।

संस्था द्वारा इस बात पर बल दिया गया है कि कब्जा न होने के कारण प्रीमियम की किश्तों का भुगतान संभव नहीं हो पा रहा है व इस वजह से आवंटन के दिनांक से कब्जा प्राप्त होने के दिनांक तक के शून्यकाल का लाभ प्रदान किया जाए। इस याचना के क्रम में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 07.09.2016 को पुनः इस आशय का पत्र प्रेषित किया गया कि यदि याचिकाकर्ता द्वारा रू0 7,59,37,791/- का भुगतान 3 किश्तों में कर दिया जाता है, तो उसके देयकों का पुर्ननिर्धारण कर दिया जाएगा।

8. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा पुनः एक कारण बताओ नोटिस दिनांक 24.03.2017 को जारी किया गया जिसमें यह कहा गया कि क्यों न 25 प्रतिशत धनराशि न जमा करने के कारण प्रश्नगत आवंटन को निरस्त कर दिया जाए। इसके क्रम में याचिकाकर्ता संस्था द्वारा दिनांक 05.04.2017 को पुनः यह कहा गया कि उसे भूमि का शांतिपूर्ण कब्जा उपलब्ध करा दिया जाए ताकि वह देय किश्तों का भुगतान कर सके।

9. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि चूंकि उसे भूमि का शांतिपूर्ण कब्जा नहीं मिल पा रहा था, अतः उसके द्वारा रिट याचिका संख्या 25228/2017 मा0 उच्च न्यायालय में दायर की गई, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा दिनांक 30.05.2017 को पारित आदेश द्वारा यह निर्देशित किया गया कि संस्था के प्रत्यावेदन को दो माह के अंदर निस्तारित किया जाए एवं तब तक कोई उत्पीड़नात्मक कार्यवाही न की जाए। इस आदेश के होने के बावजूद प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन उसी दिनांक 30.05.2017 को निरस्त कर दिया गया। मा0 उच्च न्यायालय के निर्देशों के क्रम में संस्था द्वारा अपने प्रत्यावेदन दिनांक 14.06.2017 एवं दिनांक 23.06.2017 को प्राधिकरण को उपलब्ध कराए गए हैं। इन प्रत्यावेदनों का निस्तारण प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 29.12.2017 द्वारा निरस्त करते हुए किया गया है।

10. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण के आदेश के विरुद्ध एक पुनरीक्षण याचिका शासन के समक्ष दिनांक 09.09.2018 को दायर की गई, जिसमें आदेश पारित करते हुए शासन द्वारा दिनांक 09.04.2019 को प्राधिकरण के आदेश दिनांक 30.05.2017 एवं दिनांक 29.12.2017 को

निरस्त करते हुए पुनः संस्था के प्रत्यावेदन को निस्तारित करने के आदेश दिए गए हैं।

11. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उसके द्वारा अपने पत्र दिनांक 15.04.2019 के द्वारा पुनः प्रश्नगत भूखण्ड का कब्जा प्रदान करने हेतु निवेदन किया गया तथा यह भी अनुरोध किया गया कि उसके प्रत्यावेदन जो कि दिनांक 14.06.2017 एवं दिनांक 23.06.2017 को दिये गये हैं, का भी निस्तारण शासनादेश दिनांक 09.04.2019 के आलोक में कर दिया जाए। तत्क्रम में प्राधिकरण द्वारा नोटिस दिनांक 28.01.2021 जारी किया गया है, जिसमें यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की 121वीं बोर्ड बैठक के agenda item संख्या 121/11 में यह निर्णित किया गया है कि चूंकि शासन द्वारा प्राधिकरण का निरस्तीकरण आदेश निरस्त कर दिया गया है, ऐसी स्थिति में भूखण्ड के पुर्नस्थापन पर कोई भी पुर्नस्थापना शुल्क देय नहीं होगा, तथापि अवशेष देयक, जो प्रीमियम, लीज रेन्ट एवं समय विस्तारण शुल्क से सम्बन्धित हैं, के सम्बन्ध में अलग से अवगत कराया जाएगा।

12. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि इसके उपरान्त प्राधिकरण द्वारा दिनांक 31.03.2021 को मांग पत्र जारी किया गया है, जिसमें कुल धनराशि रू0 1,23,76,69,311/- की मांग की गई है, जिसमें से रू0 1,17,75,34,743/- प्रीमियम के मद में, रू0 6,38,16,568/- लीज रेन्ट के मद में एवं रू0 63,18,000/- समय विस्तारण शुल्क के मद में अधिरोपित किया गया है। अग्रेतर प्राधिकरण द्वारा यह भी अपेक्षा की गई है कि उपरोक्त धनराशि का भुगतान भी समान किशतों में कर दिया जाए।

13. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा उसकी समस्याओं का निस्तारण किये बिना उस पर अनावश्यक मांग पत्र जारी किया जा रहा है। पुनरीक्षणकर्ता संस्था को अभी तक भूखण्ड का निर्विवादित कब्जा प्राप्त नहीं हुआ है जिसकी वजह से उसके द्वारा अभी तक भूखण्ड पर निर्माण नहीं करवाये जा सके हैं। उपरोक्त के क्रम में पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह याचना की गई है कि उसे आवंटन के दिनांक से शांति पूर्ण कब्जा प्राप्त होने के दिनांक तक का जीरो पीरियड दिया जाए, जो कि प्राधिकरण की प्रचलित नीति के अनुसार देय है, तथा उसके देयकों का पुर्ननिर्धारण कर दिया जाए।

14. पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी याचना की गई है कि कोविड-19 महामारी के कारण रियल स्टेट से सम्बन्धित परियोजनाओं पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है, अतः संस्था को शासन की प्रचलित नीति के अनुसार कोविड काल का लाभ अनुमन्य कराया जाए। इसके साथ ही पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा यह भी

याचना की गई है कि मा0 सर्वोच्च न्यायालय में दायर रिट याचिका संख्या 940/2017 विक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम भारत सरकार एवं अन्य में पारित आदेशों के क्रम में परियोजना पर लागू ब्याज दरों की गणना भी मा0 सर्वोच्च न्यायालय के आदेशों के क्रम में की जाए।

15. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि दिनांक 07.02.2014 को कंसोर्शियम कम्पनी 1) M/s Operation Tourz Pvt- Ltd- & Lead Member 2) M/s ATS Infrastructure Ltd- & Relevant Member के पक्ष में Acceptance Letter प्रेषित किया गया, जिसमें आरक्षण राशि रुपये 3,51,00,000/- पत्र निर्गत होने की तिथि से 30 दिनों के भीतर जमा करायी जानी थी। परन्तु आवंटी द्वारा निविदा के समय आरक्षण धनराशि रु० 5,00,00,000/- जमा करायी गयी थी, जो कि रु० 1,49,00,000/- अधिक जमा थी। दिनांक 15.07.2014 को कंसोर्शियम कम्पनी 1) M/s Operation Tourz Pvt- Ltd- & Lead Member 2) M/s ATS Infrastructure Ltd- & Relevant Memner के पक्ष में Allotment Letter प्रेषित किया गया, जिसमें आवंटन राशि रुपये 9,04,00,000/- (अधिक जमा आरक्षण राशि रु० 1,49,00,000/- को समायोजित करते हुए) पत्र निर्गत होने की तिथि से 90 दिनों के भीतर जमा करने तथा अवशेष 80 प्रतिशत धनराशि को साधारण ब्याज सहित छःमाही 16 किश्तों में भुगतान करने हेतु पेमेण्ट प्लान का उल्लेख किया गया। आवंटी द्वारा आवंटन राशि रु० 9,04,00,000/- दिनांक 28.07.2014 को जमा करायी गयी।

16. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि दिनांक 21.11.2014 के माध्यम से कंसोर्शियम कम्पनी के पक्ष में आवंटित उक्त भूखण्ड की लीजडीड एस.पी.सी कम्पनी M/s La Buildtech Pvt. Ltd. के पक्ष में कराये जाने का अनुरोध किया गया। आवंटी के अनुरोध के क्रम में प्राधिकरण स्तर से सक्षम स्तर से अनुमोदनोपरान्त दिनांक 09.12.2014 को M/s La Buildtech Pvt. Ltd. के पक्ष में लीजडीड निष्पादित कराने की अनुमति प्रदान की गयी। भूखण्ड संख्या जीएच-05, सैक्टर-12, क्षेत्रफल- 26000 वर्गमीटर, ग्रेटर नौएडा की लीजडीड दिनांक 06.02.2015 को M/s La Buildtech Pvt. Ltd. के पक्ष में निष्पादित करायी गयी।

17. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि दिनांक 11.01.2016 को देय धनराशि का भुगतान निर्धारित तिथियों में न किये जाने के कारण रुपये 14,56,16,500/- बकाया होने का उल्लेख कर आवंटन निरस्तीकरण पूर्व नोटिस प्रेषित किया गया, जिसमें देय धनराशि नोटिस जारी होने की तिथि से 15 दिनों के भीतर जमा कराने तथा निर्धारित अवधि में देय धनराशि जमा नहीं कराये जाने पर स्पष्टीकरण प्रस्तुत करने का उल्लेख किया गया। दिनांक 27.

01.2016 के माध्यम से आवंटी द्वारा प्राधिकरण से प्रेषित नोटिस के सन्दर्भ में भूखण्ड के सापेक्ष देय डिफाल्टेड किशतों/ब्याज के रि-शिड्यूलमेन्ट करने हेतु अनुरोध किया गया। आवंटी के रि-शिड्यूलमेन्ट से सम्बन्धित अनुरोध के क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 03.02.2016 के माध्यम से डिफाल्ट धनराशि का 25 प्रतिशत राशि रूपये 3,70,59,750/- तथा वार्षिक लीजरेन्ट रूपये 70,20,000/- पत्र निर्गत होने की तिथि से 15 दिनों के भीतर जमा कराने की सूचना प्रेषित की गयी, परन्तु आवंटी द्वारा उक्त देय धनराशि जमा नहीं कराई गयी।

18. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि दिनांक 07.03.2016 को आवंटी द्वारा प्राधिकरण एवं किसानों के विवाद के कारण भूखण्ड की देय किशतों का भुगतान निर्धारित समय पर नहीं कराये जाने तथा प्रभावित अवधि में ब्याज माफ करने के उपरान्त रि-शिड्यूलमेन्ट करने का अनुरोध किया गया। आवंटी के ब्याज माफी से सम्बन्धित प्रत्यावेदन के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण की वास्तविक स्थिति की जानकारी उपलब्ध कराने हेतु प्राधिकरण के परियोजना विभाग से सूचना प्रेषित की गयी। दिनांक 08.07.2016 को पुनः रूपये 22,32,04,100/- बकाया होने का उल्लेख करते हुए डिफाल्टर नोटिस प्रेषित किया गया, जिसमें देय धनराशि नोटिस निर्गत होने की तिथि से 15 दिनों के भीतर जमा कराने अथवा प्राधिकरण की 105वीं बोर्ड बैठक में अनुमोदित रि-शिड्यूलमेन्ट की नीति के क्रम में रि-शिड्यूलमेन्ट की सुविधा का लाभ उठा सकने की सूचना प्रेषित की गयी। दिनांक 01.08.2016 को आवंटी द्वारा प्राधिकरण एवं किसानों के विवाद के कारण भूखण्ड की देय किशतों का भुगतान निर्धारित समय पर नहीं कराये जाने तथा प्रभावित अवधि में ब्याज माफ करने के उपरान्त रि-शिड्यूलमेन्ट करने का अनुरोध किया गया। तत्क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 07.09.2016 के माध्यम से भूखण्ड के डिफाल्टेड धनराशि रूपये 30,13,51,162/- का 25 प्रतिशत धनराशि रूपये 7,53,37,791/- को 03 किशतों में विभाजित कर तिथि निर्धारित कर जमा कराने की सूचना प्रेषित की गयी, परन्तु आवंटी द्वारा 25 प्रतिशत धनराशि की किशतें भी जमा नहीं करायी गयी।

19. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि दिनांक 24.03.2017 को रि-शिड्यूलमेन्ट हेतु डिफाल्ट धनराशि का 25 प्रतिशत धनराशि निर्धारित तिथियों में जमा नहीं करने तथा कंस्ट्रक्शन के क्लॉज के अनुसार भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदित नहीं कराने के कारण कारण बताओ नोटिस प्रेषित किया। प्राधिकरण द्वारा प्रेषित कारण बताओ नोटिस का सन्तोषजनक स्पष्टीकरण प्राप्त न होने के कारण दिनांक 30.05.2017 को आवंटन निरस्तीकरण आदेश जारी किया गया। परन्तु याची द्वारा प्राधिकरण के कारण बताओ नोटिस दिनांक 24.

03.2017 के विरुद्ध मा० उच्च न्यायालय में रिट संख्या 25228/2017 दायर की गयी। मा० न्यायालय में दायर रिट संख्या 25228/2017 में मा० न्यायालय द्वारा यह आदेश निर्गत किया गया है कि आवंटी के प्रत्यावेदन का निस्तारण प्रत्यावेदन प्राप्त होने की तिथि से दो माह में किया जाये। प्राधिकरण में दिनांक 14.06.2017 एवं 23.06.2017 को आवंटी द्वारा प्रत्यावेदन प्रस्तुत किये गये। प्राप्त प्रत्यावेदन को निस्तारित किये जाने हेतु आवंटी को व्यक्तिगत सुनवाई का मौका देते हुए दिनांक 21.09.2017 को 12:30 बजे मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के समक्ष व्यक्तिगत सुनवाई की गयी। दिनांक 21.09.2017 को कम्पनी के प्रतिनिधि के साथ सुनवाई बैठक के उपरान्त प्रकरण में प्रत्यावेदन का निस्तारण आदेश दिनांक 29.12.2017 को पारित किया गया।

20. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि शासनादेश दिनांक 09.04.2019 के क्रम में प्राधिकरण स्तर पर प्रकरण के परीक्षण के लिए अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया जिसमें यह संस्तुत किया गया कि प्राधिकरण के तत्कालीन मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा दिनांक 29.12.2017 को आवंटी के प्रत्यावेदन दिनांक 14.06.2017 एवं दिनांक 23.06.2017 का निस्तारण किया जा चुका है। अब चूंकि आवंटी का आवंटन बहाल किया जा रहा है, तो ऐसी स्थिति में आवंटी के प्रार्थना पत्र के निस्तारण का औचित्य नहीं समाप्त हो जाता है।

21. प्राधिकरण द्वारा यह अवगत कराया गया है कि मा० सर्वोच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 07.11.2022 के क्रम में संस्था के देयकों की पुर्नगणना कर ली गई है:-

(a) प्राधिकरण के पत्र दिनांक 23.12.2022 के माध्यम से निम्नानुसार दिनांक 31.12.2022 तक की देयता से अवगत कराया गया-

किश्त एवं ब्याज	रु० 151,77,10,340/-
वार्षिक लीजरेट एवं ब्याज	रु० 8,34,34,550/-
कुल धनराशि	रु० 160,11,44,790/-

(b) दिनांक 31.08.2023 तक भूखण्ड के प्रीमियम के मद में रु० 165,03,49,889/-, वार्षिक लीजरेट के मद में रु० 9,81,21,120/- तथा समय विस्तारण शुल्क के मद में रु० 1,75,50,000/- (कुल रु० 176,60,21,009/-) की बकाया देयता है। आवंटी कम्पनी को लीजडीड की तिथि 06.02.2015 से 7 वर्ष अर्थात् दिनांक 06.02.2022 एवं एक वर्ष का कोविड काल हेतु निःशुल्क समय विस्तारण सहित दिनांक 06.02.2023 तक निर्माण कार्य पूर्ण करके कार्यपूर्ति प्राप्त करना था। तदोपरान्त

समय विस्तारण शुल्क देय है। आवंटी द्वारा वर्तमान तक कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है। भूखण्ड का भौतिक कब्जा आवंटी के पास है।

22. मेरे द्वारा दोनो पक्षों की सुनवाई की गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का परीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड का आवंटन वर्ष 2014 में किया गया था एवं वर्तमान तक इस भूखण्ड पर निर्माण कार्य सम्पादित नहीं किये जा सके हैं। इस प्रकरण में मुख्यतः याची संस्था द्वारा इस आशय का निवेदन किया जा रहा है कि उसे इस भूखण्ड का निर्विवादित कब्जा उपलब्ध कराया जाए ताकि उसके द्वारा निर्माण कार्य प्रारम्भ कर देयकों का भुगतान किया जा सके। पुनरीक्षणकर्ता संस्था के अनुसार जब तक उसे भूखण्ड का कब्जा वास्तविक रूप में नहीं मिल जाता है, तब तक भूखण्ड पर निर्माण कार्य सम्भव नहीं है।

23. भूखण्ड पर कब्जे के वाद को निस्तारित करने के सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या 25228/2017 में आदेश दिनांक 30.05.2017 में निम्न निर्देश दिये गये हैं:-

"In view of the statement made before us, we dispose of the writ petition by providing an opportunity to the petitioner to make a fresh representation within three weeks from today raising its grievances before the Chief Executive Officer, Greater Noida Industrial Development Authority along with a certified copy of this order, with the further direction to the said authority that, in case, any such representation is made, he shall proceed to consider and decide the same by a reasoned and speaking order in accordance with law and the policy dated 28.03.2016 within a further period of two months from the date of making of the representation and, if necessary, make a spot inspection to verify the facts."

उपरोक्त निर्देशों से यह स्पष्ट है कि मा0 उच्च न्यायालय द्वारा यह निर्देशित किया गया था कि चूंकि मौके पर कब्जा है अथवा नहीं, का विवाद विचाराधीन है, ऐसी स्थिति में यथासम्भव स्थलीय निरीक्षण के उपरान्त ही कोई आदेश पारित किये जा सकते हैं। इस सम्बन्ध में मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा ने अपने आदेश दिनांक 29.12.2017 में यह स्पष्ट किया गया है कि इस भूखण्ड का कब्जा आवंटी को दिनांक 09.02.2015 को दिया जा चुका था। लीज डीड होने के 6 महीने के अंदर बिल्डिंग प्लान अनुमोदित करवाने थे एवं निर्माण कार्य लीज डीड के 12 माह के अंदर प्रारम्भ भी कर देने थे। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा अपने आदेश में यह कहा गया है कि याची संस्था द्वारा लीज डीड की इन शर्तों का उल्लंघन किया गया है एवं भूखण्ड के

निरस्तीकरण से बचने के लिए लगातार आवेदन किये जा रहे हैं। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा अपने आदेश में यह भी स्पष्ट किया गया है कि यदि भूमि पर किसी व्यक्ति द्वारा निर्माण कार्य करने में कोई अवरोध उत्पन्न किया जाता, तो ऐसी स्थिति में सम्बन्धित के विरुद्ध प्रथम सूचना रिपोर्ट भी दायर की जा सकती थी, जो कि नहीं की गई है।

24. उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा इस बात का कोई प्रमाण नहीं दिया गया है कि भूखण्ड पर किन व्यक्तियों का कब्जा था, अथवा किन व्यक्तियों द्वारा उसे काम करने से रोका जा रहा था। ऐसी स्थिति में यह सिद्ध होता है कि भूखण्ड का वास्तविक कब्जा आवंटी को दिनांक 09.02.2015 को प्रदान कर दिया गया था। अतः संस्था को भूखण्ड पर कब्जे के सम्बन्ध में कोई शून्यकाल देय नहीं होता है।

25. पत्रावली के परीक्षण से यह स्पष्ट है कि इस भूखण्ड का निरस्तीकरण दिनांक 30.05.2017 को कर दिया गया था जो कि शासन द्वारा दिनांक 09.04.2019 को बहाल किया गया है। तदोपरान्त कोविड महामारी के कारण रियल स्टेट की परियोजनाओं पर कुप्रभाव पड़ने के कारण परियोजना पर निर्माण कार्य सम्भव नहीं हो पाया था। इस सम्बन्ध में रियल स्टेट प्रोजेक्ट की समस्याओं के निदान के लिए श्री अमिताभ कान्त (एक्स-सी.ई.ओ. नीति आयोग), भारत सरकार की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा की गई संस्तुतियों के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में शासनादेश दिनांक 21.12.2023 जारी किया गया है, जो कि ग्रुप हाऊसिंग परियोजनाओं को शीघ्र पूरा कर होम बायर्स को लाभ पहुंचाने के सम्बन्ध में है। इस नीति के प्रस्तर-8 (i) के अनुसार परियोजना को कोविड-19 महामारी के दृष्टिगत दिनांक 01.04.2020 से दिनांक 31.03.2022 की अवधि के जीरो पीरियड का लाभ प्रदान किया जा सकता है। चूंकि यह परियोजना भी कोविड-19 महामारी से प्रभावित रही है, ऐसी दशा में पुनरीक्षणकर्ता संस्था को दिनांक 01.04.2020 से दिनांक 31.03.2022 की अवधि के शून्य काल का लाभ प्रदान किया जाए।

26. यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण द्वारा दिनांक 30.05.2017 को गलत निरस्तीकरण आदेश पारित कर दिया गया था जिसे शासन द्वारा अपने आदेश दिनांक 09.04.2019 के द्वारा निरस्त कर दिया गया है। प्राधिकरण द्वारा यह भी निर्णित किया जा चुका है कि चूंकि निरस्तीकरण गलत हुआ है, ऐसी दशा में कोई पुनर्स्थापना शुल्क देय नहीं होगा। चूंकि भूखण्ड के निरस्तीकरण में संस्था का कोई दोष नहीं है, ऐसी स्थिति में दिनांक 30.05.2017 से दिनांक 09.04.2019 तक की अवधि का कोई दण्ड ब्याज भी संस्था द्वारा देय नहीं होगा।

27. उपरोक्तानुसार संस्था के देयकों का पुर्ननिर्धारण कर लिया जाए एवं ऐसी पुर्ननिर्धारित धनराशि के 25 प्रतिशत धनराशि 60 दिन की अवधि के अंदर प्राधिकरण में जमा कराया जाना सुनिश्चित किया जाए। शेष 75 प्रतिशत का भुगतान शासनादेश संख्या 7774/77-4-2023-6011/2023 दिनांक 21.12.2023 के प्रस्तर संख्या 15, 17 एवं 18 के अनुसार सुनिश्चित किया जाएगा। पुनरीक्षणकर्ता संस्था द्वारा इस शासनादेश में वर्णित लाभ को प्राप्त करने हेतु आवेदन प्राधिकरण में प्रस्तुत किया जाएगा।

तदनुसार पुनरीक्षण याचिका आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए एतद्वारा निस्तारित की जाती है।

अनिल कुमार सागर
प्रमुख सचिव

संख्या:-1705(1)/77-4-24/78 अपील/22 तददिनांक-

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा।
2. अधिकृत हस्ताक्षरी, मे0 ला बिल्डटेक प्रा0लि0 (Email- govindprasad67@gmail.com)।
3. मो0 वली अब्बास, निदेशक, आई.टी. इन्वेस्ट यू0पी0 को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से



(अवनीश कुमार सिंह)

अनु सचिव